

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА  
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
СЕДЬМОГО СОЗЫВА

**ВЫПИСКА ИЗ ПРОТОКОЛА от 10.07.2018 № 134  
ЗАСЕДАНИЯ СОВЕТА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ**

" 10 " июля 2018 г.

**26. О проекте федерального закона № 488847-7 "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях регулирования правового статуса многофункциональных домов и жилых апарт-ментов" - вносит депутат Государственной Думы А.Г.Сидякин**

**Принято решение:**

1. Направить указанный проект федерального закона Президенту Российской Федерации, в комитеты, комиссию Государственной Думы, фракции в Государственной Думе, Совет Федерации Федерального Собрания Российской Федерации, Правительство Российской Федерации, Счетную палату Российской Федерации, Общественную палату Российской Федерации, Верховный Суд Российской Федерации, законодательные (представительные) и высшие исполнительные органы государственной власти субъектов Российской Федерации для подготовки отзывов, предложений и замечаний, а также на заключение в Правовое управление Аппарата Государственной Думы.

Назначить ответственным в работе над проектом федерального закона Комитет Государственной Думы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству, соисполнителями – Комитет Государственной Думы по транспорту и строительству, Комитет Государственной Думы по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям.

Отзывы, предложения и замечания направить в Комитет Государственной Думы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству до 28 сентября 2018 года.

2. Комитету Государственной Думы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству с учетом поступивших отзывов, предложений и замечаний подготовить указанный проект федерального закона к рассмотрению Государственной Думой.

3. Включить указанный проект федерального закона в проект примерной программы законопроектной работы Государственной Думы в период осенней сессии 2018 года (октябрь).

Председатель Государственной Думы  
Федерального Собрания  
Российской Федерации



В.В.Володин

Аппарат Законодательного  
Собрания Оренбургской  
области

«16» 07. 2018 № 23-02/3915

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА  
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
СЕДЬМОГО СОЗЫВА

**ДЕПУТАТ**  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ

15 июня 2018 г.

№ 8/н

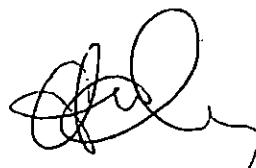
Председателю  
Государственной Думы  
Федерального Собрания  
Российской Федерации  
**В.В. ВОЛОДИНУ**

Уважаемый Вячеслав Викторович!

На основании статьи 104 Конституции Российской Федерации вношу на рассмотрение Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации проект федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях регулирования правового статуса многофункциональных домов и жилых апарт-отелей».

Приложение:

1. текст законопроекта – 10 л.;
2. пояснительная записка – 10 л.;
3. перечень актов федерального законодательства, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению, дополнению или принятию в связи с принятием законопроекта – 1 л.;
4. финансово-экономическое обоснование – 1 л.;
5. текст законопроекта и материалы к нему на магнитном носителе – 1 шт.



А.Г. Сидякин

8579



Проект

№ 488844-У

Вносится депутатом

Государственной Думы

А.Г. Сидякиным

## ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

### О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях регулирования правового статуса многофункциональных домов и жилых апартаментов

#### Статья 1

Внести в Жилищный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации 2005, № 1, ст. 14; 2008, № 30, ст. 3616; 2012, № 26, ст. 3446; № 53, ст. 7596; 2014, № 23, ст. 2937; № 26, ст. 3406; № 30, ст. 4218, 4256) следующие изменения:

1) часть 1 статьи 4 дополнить пунктом 15 следующего содержания:  
«15) создания и использования наемных домов, многофункциональных домов.»;

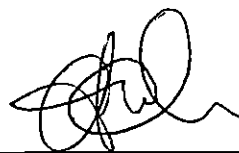
2) в статье 16:

а) часть 1 дополнить пунктом 4 следующего содержания:

«4) жилые апартаменты»;

б) дополнить частью 3<sup>1</sup> следующего содержания:

«3<sup>1</sup>. Жилыми апартаментами признается структурно обособленное помещение в многофункциональном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.»;



в) в части 4 изложить слова «или квартиры» заменить словами «, квартиры или жилых апартаментов, слова «или квартире» заменить словами «, квартире или жилых апартаментах»;

3) часть 1 статьи 17 дополнить предложением следующего содержания «Проживание граждан в помещениях, не являющихся жилыми помещениями, не допускается.»;

4) дополнить разделом III<sup>3</sup> следующего содержания:

«Раздел III<sup>3</sup>. Многофункциональные дома

Статья 48<sup>1</sup>. Многофункциональный дом

1. Многофункциональным домом признается здание или структурно обособленная часть здания, все помещения в котором, за исключением входящих в состав общего имущества в многофункциональном доме в соответствии с частью 1 статьи 48<sup>2</sup> настоящего Кодекса помещений вспомогательного использования, используются для проживания граждан и являются жилыми апартаментами или используются в иных целях в соответствии с частями 2 и 3 настоящей статьи и являются нежилыми апартаментами.

2. Нежилые апартаменты в многофункциональном доме могут использоваться для деловых, административных, торговых, культурно-бытовых и иных нужд, за исключением промышленного производства и иных видов деятельности, представляющих опасность для жизни и здоровья граждан либо несовместимых с постоянным проживанием граждан, в соответствии с санитарными, техническими, экологическими, противопожарными и иными обязательными требованиями, предусмотренными федеральными законами и иными нормативными правовыми актами.

3. Требования к жилым апартаментам и нежилым апартаментам в многофункциональном доме, в том числе к предельной площади жилых и нежилых апартаментов, предельному соотношению суммарной площади и (или) количества жилых и нежилых апартаментов, поэтажному

расположению жилых и нежилых апартаментов в многофункциональных домах, устанавливаются градостроительным регламентом в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

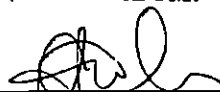
4. Перевод в многофункциональном доме жилых апартаментов в нежилые апартаменты и нежилых апартаментов в жилые апартаменты допускается в случае соблюдения требований, установленных в соответствии с частью 3 статьи 15 настоящего Кодекса и частями 2 и 3 настоящей статьи, в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. Требования главы 3 настоящего Кодекса в отношении перевода жилых апартаментов в нежилые апартаменты и нежилых апартаментов в жилые апартаменты в многофункциональном доме не применяются.

5. В отношении многофункционального дома, жилых апартаментов и общего имущества в многофункциональном доме применяются нормы, установленные настоящим Кодексом в отношении многоквартирного дома, квартир и общего имущества в многоквартирных домах, если иное не установлено настоящим Кодексом.

#### Статья 48<sup>2</sup>. Общее имущество в многофункциональном доме

1. Собственникам жилых и нежилых апартаментов (далее в настоящей статье – апартаменты) в многофункциональном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многофункциональном доме, указанное в пунктах 1 - 4 части 1 статьи 36 настоящего Кодекса, если иное не установлено настоящей статьей.

2. Земельный участок, на котором расположен многофункциональный дом и который находится в государственной или муниципальной собственности, не входит в состав общего имущества в многофункциональном доме, за исключением случая выкупа такого земельного участка собственниками апартаментов. Условия и порядок пользования таким земельным участком, а также его выкупа собственниками апартаментов устанавливаются земельным законодательством.



3. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многофункциональном доме собственника апартаментов в этом доме пропорциональна размеру общей площади принадлежащих ему апартаментов.

4. Собственники апартаментов в многофункциональном доме несут ответственность за содержание общего имущества в таком доме и бремя расходов на содержание общего имущества в многофункциональном доме.

5. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многофункциональном доме, бремя которых несет собственник апартаментов в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

6. Требования настоящего Кодекса по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме не распространяются на правоотношения в многофункциональных домах.

7. Требования настоящего Кодекса по признанию многоквартирных домов аварийными и подлежащими сносу или реконструкции не распространяются на правоотношения в многофункциональных домах.

8. Правила содержания общего имущества в многофункциональном доме устанавливаются нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

### Статья 48<sup>3</sup>. Управление многофункциональным домом

1. Управление многофункциональным домом осуществляется в порядке, предусмотренном настоящим Кодексом для управления многоквартирным домом, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

2. Собственники помещений в многофункциональном доме обязаны выбрать один из способов управления таким домом:

- 1) управление товариществом собственников недвижимости;
- 2) управление управляющей организацией.



3. Товарищество собственников недвижимости в многофункциональном доме создается и действует в соответствии с гражданским законодательством. Если иное не предусмотрено федеральным законом, к отношениям по управлению многофункциональным домом товариществом собственников недвижимости применяются положения раздела VI настоящего Кодекса, регулирующие создание и деятельность товариществ собственников жилья, как вида организационно-правовой формы товариществ собственников недвижимости.

4. В случае управления многофункциональным домом управляющей организацией к договору управления многофункциональным домом применяются требования статьи 162 настоящего Кодекса, за исключением требования о лицензировании деятельности по управлению в соответствии с частью 5 настоящей статьи.

5. Деятельность по управлению многофункциональными домами не подлежит лицензированию.»;

5) статью 154 дополнить частью 6 следующего содержания:

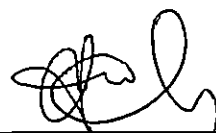
«6. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника жилых апартаментов в многофункциональном доме включает в себя:

1) плату за услуги и работы по управлению многофункциональным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в таком доме;

2) плату за коммунальные услуги.»;

6) статью 156 дополнить частью 4<sup>1</sup> следующего содержания:

«4<sup>1</sup>. Размер платы за услуги и работы по управлению многофункциональным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в таком доме устанавливается решением общего собрания товарищества собственников недвижимости в таком доме или, если в многофункциональном доме не создано товарищество собственников недвижимости, решением общего собрания собственников помещений в таком доме на срок не менее чем один год.»;



7) пункт 4 части 2 статья 159 дополнить словами «, за исключением собственников жилых апартаментов в многофункциональных домах, если право на субсидии собственников жилых апартаментов в многофункциональных домах не предусмотрено законом субъекта Российской Федерации»;

8) часть 1 статьи 160 дополнить предложением следующего содержания:

«Предусмотренные федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг за счет средств соответствующих бюджетов не предоставляются собственникам и пользователям жилых апартаментов в многофункциональных домах, если иное не установлено такими федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.».

## Статья 2

Внести в Градостроительный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 16; 2006, № 23, ст. 2380; № 50, ст. 5279; № 52, ст. 5498; 2008, № 30, ст. 3604; 2011, № 30, ст. 4594) следующие изменения:

1) статью 29<sup>2</sup> дополнить часть 4<sup>1</sup> следующего содержания:

«4<sup>1</sup>. Нормативы градостроительного проектирования могут устанавливать дифференцированные расчетные показатели, указанные в частях 1-4 настоящей статьи, для различных территорий, территориальных зон, а также могут включать сроки достижения таких показателей на соответствующей территории.»;

2) в статье 35:

а) предложение первое части 3 дополнить словами «, за исключением многофункциональных зданий, которые в соответствии с жилищным



законодательством являются многофункциональными домами»;

б) в части 6 слова «жилые дома» заменить словами «многофункциональные здания, которые в соответствии с жилищным законодательством являются многофункциональными домами»;

3) часть 1 статьи 38 дополнить пунктами 6 и 7 следующего содержания:

«6) предельные (минимальные и (или) максимальные) площади помещений в зданиях, в том числе предельные площади жилых и нежилых апартаментов в многофункциональных зданиях, которые в соответствии с жилищным законодательством являются многофункциональными домами;

7) предельное (минимальное и (или) максимальное) соотношение суммарной площади и (или) количества жилых и нежилых апартаментов в многофункциональных зданиях, которые в соответствии с жилищным законодательством являются многофункциональными домами, требования к поэтажному расположению жилых и нежилых апартаментов в таких многофункциональных зданиях.».

### Статья 3

Пункт 6 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, № 44, ст. 4147; 2014, № 26, ст. 3377, № 30, ст. 4225, ст. 4218) после слов «социального назначения,» дополнить словами «многофункциональными зданиями, которые в соответствии с жилищным законодательством являются многофункциональными домами,».

### Статья 4

1. Положения настоящего Федерального закона распространяются на отношения, связанные с созданием и использованием многофункциональных домов, использованием жилых и нежилых апартаментов, общего имущества в многофункциональных домах, разрешение на строительство которых

выдано после дня вступления в силу настоящего Федерального закона, а также на такие отношения в случае, указанном в части 7 настоящей статьи.

2. Законом субъекта Российской Федерации может быть предусмотрено распространение положения пункта 3 статьи 1 настоящего Федерального закона на отношения по проживанию граждан в нежилых помещениях в зданиях, разрешение на строительство которых выдано до дня вступления в силу настоящего Федерального закона и в которых на момент ввода здания в эксплуатацию не образованы жилые помещения, в случае, если в течение срока, установленного указанным в части 3 настоящей статьи законом субъекта Российской Федерации, такие нежилые помещения не будут переведены в жилые апартаменты в установленном порядке.

3. Собственники нежилых помещений в здании, разрешение на строительство которого выдано в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, до дня вступления в силу настоящего Федерального закона и в котором на момент ввода здания в эксплуатацию не образованы жилые помещения, вправе перевести такие нежилые помещения в жилые апартаменты в соответствии с законом субъекта Российской Федерации, которым устанавливаются специальные временные правила перевода нежилых помещений в указанных зданиях в жилые апартаменты, в том числе:

- 1) условия и порядок признания здания или структурно обособленной части здания многофункциональным домом;
- 2) требования к нежилым помещениям в таком доме, в отношении которых допускается их перевод в жилые апартаменты;
- 3) порядок перевода нежилых помещений в таком многофункциональном доме в жилые апартаменты;
- 4) максимальный срок реализации собственниками нежилых помещений указанного права.

4. В случае перевода нежилых помещений в жилые апартаменты в зданиях, признанных многофункциональными домами, в соответствии со

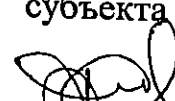


специальными временными правилами перевода нежилых помещений в жилые апартаменты, установленными законом субъекта Российской Федерации, порядок признания помещения жилым помещением и требования, которым должно отвечать жилое помещение, установленные Правительством Российской Федерации в соответствии с частью 3 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также положения главы 3 Жилищного кодекса Российской Федерации не применяются, за исключением требований, указанных в части 5 настоящей статьи.

5. При установлении законом субъекта Российской Федерации специальных временных правил перевода нежилых помещений в жилые апартаменты в соответствии с частью 3 настоящей статьи не допускается изменение или исключение требований по обеспечению безопасности постоянного проживания граждан в помещениях в многофункциональных домах, в том числе в случае использования нежилых помещений в таких домах для осуществления видов деятельности, представляющей опасность для жизни и здоровья граждан либо несовместимых с постоянным проживанием граждан, а также ограничений по проживанию граждан в зданиях, расположенных в промышленных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий.

6. В целях реализации собственниками нежилых помещений их права, предусмотренного частью 3 настоящей статьи, органы государственной власти субъектов Российской Федерации устанавливают специальные временные правила перевода нежилых помещений в жилые апартаменты в соответствии с требованиями частей 3 – 5 настоящей статьи не позднее одного года со дня вступления в силу настоящего Федерального закона.

7. После признания здания, указанного в части 3 настоящей статьи, или структурно обособленной части такого здания многофункциональным домом и перевода нежилых помещений в нем в жилые апартаменты в соответствии со специальными временными правилами перевода нежилых помещений в жилые апартаменты, установленными законом субъекта Российской Федерации



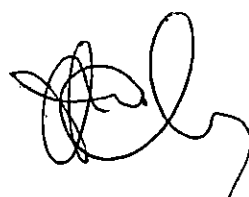
Федерации, на отношения, связанные с использованием такого многофункционального дома, использованием жилых и нежилых апартаментов, общего имущества в таком многофункциональном доме, распространяются положения настоящего Федерального закона.

#### **Статья 5**

Настоящий Федеральный закон вступает в силу по истечении шести месяцев со дня его официального опубликования.

**Президент**

**Российской Федерации**



## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

### к проекту федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях регулирования правового статуса многофункциональных домов и жилых апартаментов»

Проект федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях регулирования правового статуса многофункциональных домов и жилых апартаментов» (далее - законопроект) разработан в целях совершенствования отношений в сфере владения, пользования и распоряжения помещениями, используемыми для постоянного проживания граждан и расположенными в зданиях нежилого назначения, в том числе в целях решения наиболее острых проблем, вызванных строительством и продажей гражданам для постоянного проживания таких нежилых помещений (так называемых «апартаментов», «апарт-отелей» и др., далее – «апартаменты»).

Данный сегмент рынка получил в последнее время широкое распространение в крупнейших и крупных городах России и порождает значительное количество проблем как для граждан (в первую очередь - невозможность регистрации по месту жительства в таких нежилых помещениях), так и для городов (в первую очередь - необеспеченность заселяемых граждан объектами социальной инфраструктуры). В последние годы спрос на «апартаменты» стремительно растет. К настоящему времени указанный сегмент рынка уверенно конкурирует по ценам с квартирами в многоквартирных домах.

Законопроект предлагает пути решения важных для дальнейшего развития рынка жилья задач, в том числе:

- защита жилищных прав собственников и иных правообладателей «апартаментов»;



- обеспечение публичных интересов городов, в том числе повышение контроля за строительством и использованием «апартаментов»;

- ликвидация разрыва между фактическим и юридическим статусом «апартаментов».

Разрешение проблематики «апартаментов» требует урегулирования двух комплексных проблем:

1) определение юридического статуса уже построенных «апартаментов» и зданий с «апартаментами», а также формирование правовых условий для восстановления нарушенных жилищных прав граждан, проживающих в «апартаментах»;

2) установление правового регулирования апартаментов и зданий с апартаментами на будущий период.

Для определения юридического статуса уже построенных «апартаментов» и зданий с «апартаментами» законопроект предлагает установить правовой механизм перевода нежилых помещений, используемых для постоянного проживания граждан и расположенных в ранее построенных зданиях нежилого назначения, в жилые помещения на переходный период.

В настоящее время перевод нежилого помещения в жилое помещение осуществляется на основании статей 22 и 23 Жилищного кодекса Российской Федерации. Согласно статье 22 Жилищного кодекса Российской Федерации перевод нежилого помещения в жилое помещение допускается с учетом соблюдения требований Жилищного кодекса Российской Федерации и законодательства о градостроительной деятельности. Это означает, что нежилое помещение должно соответствовать требованиям к жилым помещениям, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции». Требования градостроительного законодательства предполагают соответствие расположения здания, нежилые



помещения которого переводятся в жилые помещения, виду разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства, допускающему жилую застройку на таком участке.

В значительном количестве случаев существующие «апартаменты» не отвечают требованиям, предъявляемым к жилым помещениям указанным постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. № 47, а также требованиям градостроительного законодательства.

В связи с этим законопроектом предлагается установление законом субъекта Российской Федерации не позднее одного года со дня вступления в силу законопроекта специальных временных правил перевода уже построенных нежилых помещений («апартаментов») в здании, разрешение на строительство которого выдано до дня вступления в силу законопроекта, в жилые апартаменты, в том числе:

- 1) условия и порядок признания здания или структурно обособленной части здания многофункциональным домом;
- 2) требования к нежилым помещениям в таком доме, в отношении которых допускается их перевод в жилые апартаменты;
- 3) порядок перевода нежилых помещений в таком многофункциональном доме в жилые апартаменты;
- 4) максимальный срок реализации собственниками нежилых помещений указанного права.

При установлении законом субъекта Российской Федерации таких специальных временных правил перевода не допускается изменение или исключение требований по обеспечению безопасности постоянного проживания граждан в помещениях в многофункциональных домах, в том числе в случае использования нежилых помещений в таких домах для осуществления видов деятельности, представляющей опасность для жизни и здоровья граждан либо несовместимых с постоянным проживанием граждан, а также ограничений по проживанию граждан в зданиях, расположенных в промышленных зонах и зонах с особыми условиями использования



территорий.

Таким образом, законопроектом предлагается предоставить субъектам Российской Федерации право устанавливать на переходный период требования к таким нежилым помещениям, в отношении которых допускается их перевод в жилые апартаменты.

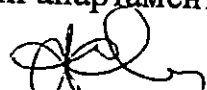
Данная новелла позволит устранить наиболее острые проблемы, связанные с использованием для постоянного проживания граждан нежилых помещений - «апартаментов».

Для разрешения вопросов правового регулирования апартаментов и зданий, в которых они расположены, на будущий период законопроект предлагает внесение комплексных изменений в законодательство, направленных на:

1) регулирование в жилищном законодательстве нового вида жилого помещения — *жилых апартаментов*, которым признается структурно обособленное помещение в *многофункциональном доме*, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Выделение такого нового вида жилых помещений дает возможность дифференцировать требования к квартирам, жилым домам и жилым апартаментам;

2) установление в жилищном законодательстве понятия *многофункционального дома*, которым признается здание или структурно обособленная часть здания, все помещения в котором, за исключением входящих в состав общего имущества в многофункциональном доме, помещений вспомогательного использования, используются для проживания граждан и являются жилыми апартаментами или используются в иных целях, не связанных с проживанием, и являются нежилыми апартаментами;





3) введение в законодательство о градостроительной деятельности возможности регулировать размещение *многофункциональных зданий*, которые в соответствии с жилищным законодательством являются многофункциональными домами, в общественно-деловых зонах, и устанавливать градостроительные требования к жилым и нежилым апартаментам в многофункциональных зданиях в рамках градостроительных регламентов.

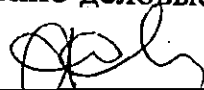
Для установления такого правового регулирования в законопроекте предлагаются следующие новеллы.

1. Внесение в Градостроительный кодекс Российской Федерации и статью 85 Земельного кодекса Российской Федерации ряда изменений, направленных на регулирование многофункциональных зданий, которые в соответствии с жилищным законодательством являются многофункциональными домами.

Законопроектом предлагается осуществлять учет особенностей проектирования и строительства таких зданий в градостроительном регулировании путем определения:

- состава территориальных зон, в которых разрешается строительство таких зданий;
- требований градостроительных регламентов к жилым и нежилым апартаментам в таких зданиях в границах территориальных зон;
- особенностей нормативов градостроительного проектирования для территориальных зон, в которых расположены такие здания.

В качестве базового принципа выбора территориальных зон, в которых разрешается строительство многофункциональных зданий, которые в соответствии с жилищным законодательством являются многофункциональными домами, предлагается раздельное зонирование жилых зон, допускающих размещение многоквартирных домов и других жилых объектов, и зон, допускающих смешанное использование, которыми согласно законопроекту будут являться общественно-деловые зоны.



Градостроительными регламентами в границах территориальных зон, допускающих смешанное использование, предлагается устанавливать следующие особенности:

- предельные (минимальные и (или) максимальные) площади помещений в зданиях, в том числе предельные площади жилых и нежилых апартаментов в многофункциональных зданиях, которые в соответствии с жилищным законодательством являются многофункциональными домами;
- предельное (минимальное и (или) максимальное) соотношение суммарной площади и (или) количества жилых и нежилых апартаментов в многофункциональных зданиях, которые в соответствии с жилищным законодательством являются многофункциональными домами, требования к поэтажному расположению жилых и нежилых апартаментов в таких многофункциональных зданиях.

Применительно к нормированию объектов социальной инфраструктуры предлагается устанавливать в нормативах градостроительного проектирования:

- сроки достижения на соответствующей территории, территориальной зоне нормативов градостроительного проектирования, которые могут быть установлены дифференцированно для различных территорий, территориальных зон. Такая общая норма направлена на уточнение возможности дифференциации нормативов градостроительного проектирования, в том числе в случае строительства многофункциональных зданий, которые в соответствии с жилищным законодательством являются многофункциональными домами, в общественно-деловых зонах. Такая дифференциация будет целесообразна в части обеспечения территориальной доступности объектов социальной инфраструктуры, которые в общем случае должны размещаться в зонах жилой застройки.

2. Внесение в Жилищный кодекс Российской Федерации понятия жилых апартаментов, которыми признаются структурно обособленные помещения в многофункциональном доме, обеспечивающие возможность



прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящие из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таких обособленных помещениях.

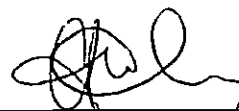
3. Внесение в Жилищный кодекс Российской Федерации изменений, регулирующих правовой статус многофункционального дома как особого правового режима. В отношении правового режима многофункционального дома, в том числе общего имущества в таком доме, предлагается применять общие нормы Жилищного кодекса Российской Федерации, установленные в отношении многоквартирного дома, за некоторыми исключениями, которые отражают предлагаемые особенности нового сегмента рынка жилья. Предлагаемые особенности касаются:

1) формирования общего имущества собственников помещений в многофункциональном доме:

- земельный участок, на котором расположен многофункциональный дом и который находится в государственной или муниципальной собственности, не входит в состав общего имущества в многофункциональном доме, за исключением случая выкупа такого земельного участка собственниками апарт-апартаментов. Условия и порядок пользования таким земельным участком, а также его выкупа собственниками апарт-апартаментов устанавливаются земельным законодательством;

- доля в праве общей собственности на общее имущество в многофункциональном доме собственника помещения в этом доме, а также доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многофункциональном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяются нормами жилищного законодательства;

- правила содержания общего имущества в многофункциональном доме использования устанавливаются нормативным правовым актом субъекта



Российской Федерации в целях учета особенностей состава такого имущества;

2) вопросов проведения капитального ремонта общего имущества в многофункциональных домах и признанию многофункциональных домов аварийными и подлежащими сносу или реконструкции (с учетом особенностей многофункциональных домов предлагается не распространять на такие вопросы регулирование, предусмотренное в отношении многоквартирных домов);

3) управления многофункциональным домом:

- в качестве допустимых форм управления многофункциональным домом предусмотрены: управление товариществом собственников недвижимости и управление управляющей организацией;

- деятельность по управлению многофункциональными домами не подлежит лицензированию;

- к договору управления многофункциональным домом применяются требования Жилищного кодекса Российской Федерации о договоре управления многоквартирным домом;

4) платы за жилое помещение и коммунальные услуги в многофункциональном доме:

- плата за жилое помещение и коммунальные услуги в многофункциональном доме включает в себя (1) плату за услуги и работы по управлению таким домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в указанном доме, (2) плату за коммунальные услуги;

- размер платы за услуги и работы по управлению многофункциональным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в таком доме устанавливается решением общего собрания товарищества собственников недвижимости либо решением общего собрания собственников;

5) права собственников жилых апартаментов в многофункциональном доме на субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг и



компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг:

- по общему правилу собственники жилых апартаментов в многофункциональных домах не имеют права на указанные субсидии и компенсации, если такое право не установлено отдельно законом субъекта Российской Федерации (для права на субсидии) либо федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления (для права на компенсации).

4. Предлагается дополнить Жилищный кодекс Российской Федерации требованиями к использованию нежилых апартаментов в многофункциональном доме, которые могут использоваться для деловых, административных, торговых, культурно-бытовых и иных нужд, за исключением промышленного производства и иных видов деятельности, представляющих опасность для жизни и здоровья граждан либо несовместимых с постоянным проживанием граждан, в соответствии с санитарными, техническими, экологическими, противопожарными и иными обязательными требованиями, предусмотренными федеральными законами и иными нормативными правовыми актами.

5. Дополнение Жилищного кодекса Российской Федерации в части регулирования правил перевода жилых апартаментов в многофункциональном доме в нежилое помещение и нежилого помещения в жилые апартаменты - такой перевод осуществляется в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, и допускается в случае соблюдения:

- установленных законодательством о градостроительной деятельности требований к предельной площади жилых и нежилых апартаментов, предельному соотношению суммарной площади и (или) количества жилых и нежилых апартаментов, поэтажному расположению жилых и нежилых апартаментов в многофункциональных домах;

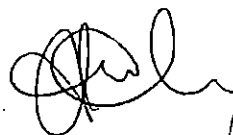


- установленных в соответствии с частью 3 статьи 15 Правительством Российской Федерации требований, которым должно отвечать жилое помещение.

Требования главы 3 ЖК РФ в отношении перевода жилых апартаментов в нежилые апартаменты и нежилых апартаментов в жилые апартаменты в многофункциональном доме предлагается не применять.

Предлагается вступление в силу законопроекта по истечении шести месяцев со дня его официального опубликования.

Вышеуказанные новеллы, предлагаемые законопроектом, позволят ввести в законодательное русло новые спонтанно формирующиеся сегменты рынка жилья с особым правовым статусом, обеспечив, с одной стороны, более гибкое регулирование таких сегментов (поскольку жесткое регулирование, как показывает практика, приводит лишь к нарушению установленных требований), а с другой – защитить жилищные права граждан.



**ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ**  
**к проекту федерального закона**  
**«О внесении изменений в отдельные законодательные акты**  
**Российской Федерации в целях регулирования правового статуса**  
**многофункциональных домов и жилых апартаментов»**

Принятие федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях регулирования правового статуса многофункциональных домов и жилых апартаментов» не повлечет дополнительных расходов средств федерального бюджета.



## ПЕРЕЧЕНЬ

**актов федерального законодательства, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению, дополнению или принятию в связи с принятием Федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях регулирования правового статуса многофункциональных домов и жилых апартаментов»**

Принятие Федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях регулирования правового статуса многофункциональных домов и жилых апартаментов» не потребует признания утратившими силу, приостановления, внесения изменений, дополнений или принятия иных федеральных законов.

